Wir bauen,
mit Herz und
Verstand.

domoplan®

aktuell | 1 | 2021

Wo wollen wir in Zukunft wohnen?

Lieber Land statt Stadt?

Dormagen? Sehr schön!

„Natürlich. Am Rhein.“ Der Slogan von Dormagen bringt zwei zentrale Stärken der Stadt auf den Punkt. Ein weiterer Vorteil, oder eigentlich sogar gleich zwei: Geografisch liegt Dormagen ziemlich genau auf halbem Weg zwischen Köln und Düsseldorf – und ist zu beiden Städten deutlich weniger als 60 Autominuten entfernt. Bereits in den vergangenen Jahren hat Dormagen offensichtlich von Wanderungsbewegungen profitieren können: Die Einwohnerzahl stieg in den letzten zehn Jahren von gut 150.000 auf knapp 160.000. domoplan hat ein wenig dazu beigetragen. So wurde nordwestlich der Dormagener Innenstadt ein modernes Mehrfamilienhaus mit ca. 1.200 m² Wohnfläche im KfW-70-Standard schlüsselfertig erstellt. Der demografischen Entwicklung entsprechend, sind alle 18 Mietwohnungen barrierearm oder gar barrierefrei gestaltet. Teilweise offene Küchen und großzügige Terrassen oder Balkone eröffnen den Blick in die grüne Umgebung.

Wenn man von jedem Ort aus arbeiten und sich via Video-Konferenz mit den ebenfalls irgendwo in der Welt sitzenden Kolleg*innen verbinden kann: Muss man dann wirklich in einer teuren, beengten Stadtwohnung leben? Wäre es nicht viel schöner auf dem Land mit frischer Luft und Ausblick ins Grüne? Netflixen und chillen geht schließlich überall.

Glaubt man manchen Berichten, hat Corona eine neue Lust auf das Landleben ausgelöst – oder vielleicht auch nur eine bereits vorher gegebene Tendenz verstärkt. Übervolle Parks und Wälder, ein Run auf Kleingärten und Staus auf dem Weg zu Naherholungsgebieten zeugen in Zeiten des Shutdowns von einem tiefen Verlangen der Städter nach Natur.

Bereits vor Corona haben bei einer Umfrage nur 19 Prozent der Befragten angegeben, dass sie gerne in der Großstadt leben wollen. Bei Familien betrug der Wert sogar nur 11 Prozent. Wird die Urbanisierung also an Fahrt verlieren oder sich gar umkehren? Die Fakten sprechen noch eine andere Sprache: München gewann 2020 mehr als 31.000 Einwohner*innen hinzu, Berlin 15.000 und Hamburg 11.000. Auch die Mieten steigen weiter, wenn auch nicht mehr so stark wie in den Jahren zuvor. Deutschlandweit sind die Mieten 2020 im Durchschnitt nur um 1,8 Prozent gestiegen – in den Jahren zuvor waren es bis zu fünf Prozent. In keiner der größten Städte haben sich die Mieten 2020 um mehr als fünf Prozent im Vergleich zum Vorjahr erhöht. Klar ist: Corona hat einiges in Gang gesetzt, vor allem für die „Wissensarbeiter*innen“.

Home-Office hat sich in vielen Unternehmen bewährt – und wird auch nach Corona, zumindest als Alternative zum Präsenzbüro, eine größere Rolle spielen. Vom „wohl schnellsten grundsätzlichen Wandel der Arbeitskultur seit Beginn der Industrialisierung“ schreibt der SPIEGEL.

Beinahe drei Viertel der Erwerbstätigen würden laut SPIEGEL-Umfrage weiterhin gerne zeitweise im Home-Office arbeiten – fast alle deutschen Dax-Konzerne entwickeln bereits Konzepte hierfür. Und wenn man nicht jeden Tag ins Büro muss, dann muss man auch nicht unbedingt in dessen unmittelbarer Nähe wohnen. Einmal in der Woche kann man auch etwas länger pendeln – gerne auch mit Bus und Bahn, so vorhanden, oder mittelfristig mit autonom fahrenden Elektromobilen.

Manche Städte und Regionen, denen vor Kurzem noch Schrumpfung und Niedergang prophezeit wurde, könnten davon profitieren. Vor allem Familien, und mit ihnen viele Fachkräfte, dürfte es aufs Land ziehen, während für junge Leute immer noch der „urbane Dschungel“ enorme Anziehungskraft besitzt – ein kleines WG-Zimmer muss dann halt erst einmal reichen.

Schon jetzt zeigt sich, dass die Speckgürtel der Metropolen wachsen – um den ersten Ring legt sich ein zweiter und erfasst weitere Ortschaften. Olaf Arndt vom Forschungsinstitut Prognos spricht in der BRAND EINS von der 60-Minuten-Stadt: „In den kommenden Jahren wird jeder Standort interessant, von dem aus der Arbeitsplatz innerhalb einer Stunde erreichbar ist.“ Das hat bereits Folgen für die Mietpreisentwicklung: Im vergangenen Jahr sind laut DIE ZEIT die Mieten in den Speckgürteln erstmals stärker gestiegen als in den Großstädten.

Viel Grün allein wird allerdings auf Dauer nicht ausreichen, um verwöhnte Städter anzuziehen und vor allem zu halten: Für die Video-Konferenzen braucht man eine gute Internetverbindung. Auch Kitas, Schulen und Krankenhäuser sowie eine funktionierende ÖPNV-Anbindung sollten vorhanden sein – ebenso Orte der Begegnung, von Sportstätten über Kneipen und Clubs bis hin zu einem Grundangebot an Kultur. Mit anderen Worten: Das Land sollte ein bisschen mehr Stadtqualitäten aufweisen.

In manchen großen Städten laufen die Planungen genau in die andere Richtung. Städte wie Paris wollen nicht mehr das Auto, sondern die Fußgänger*innen in den Fokus stellen. Das neue Ideal ist die 15-Minuten-Stadt, in der innerhalb von 15 Minuten zu Fuß (oder mit dem Fahrrad) alles Wichtige zu erreichen ist. Autos werden zunehmend überflüssig – und wo keine Parkplätze mehr gebraucht werden, entstehen neue Freiräume für Grünflächen und öffentliche Begegnungsorte. Oder anders gesagt: Die Stadt gewinnt ländliche Qualitäten – und entwickelt dadurch wieder neue Anziehungskräfte.

Neubau.

In vielen Bereichen der Bauindustrie schreitet die Digitalisierung voran. Um die Bauaufgaben der Zukunft effizient bewältigen zu können, muss der gesamte Projektablauf optimiert werden. Digitalisierung beginnt bei uns bereits in den Planungs- und Angebotsprozessen für unsere Kunden. Auch unsere Baustellen unterstützen wir digital: Durch eine Prüfsoftware sichern wir nicht nur die Qualität unserer Bauleistung vor Ort, sondern verbessern auch die Dokumentation.

Unsere Leistungen im Neubau:

- Geschosswohnungsbau
- Büro- und Geschäftsgebäude
- Öffentliche Bauten
- Schulen, Kindergärten

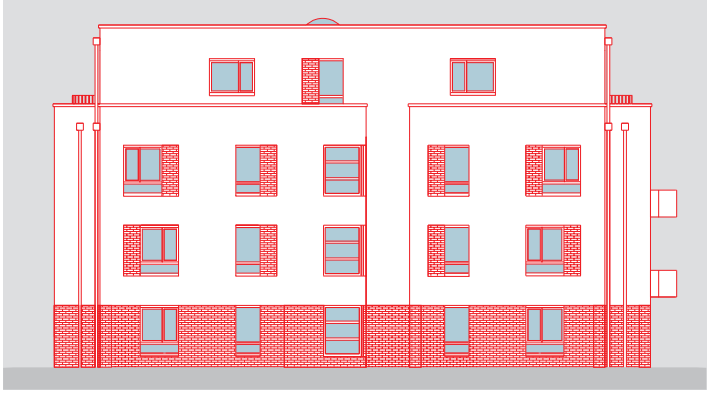
Schlüsselfertiger Neubau aus einer Hand – mit uns werden komplette Aufgaben leichter: Als Generalunternehmer haben wir das große Ganze ebenso im Blick wie die kleinen Details.

Städtische Wohnungen in Berlin.

Visualisierung: © ARGE Flora Ahoi

Am 9. März 2021 starteten die Arbeiten für einen Wohnungsneubau in der Mühlenstraße in Berlin-Pankow im Auftrag der städtischen Wohnungsbaugesellschaft GESOBAU AG. Auf dem indirekt erschlossenen Brachgelände entstehen nun 107 neue städtische Wohnungen, davon 23 barrierefrei. Eine besondere Herausforderung sind hier die hohen Schallschutzanforderungen durch die unmittelbare Nähe zu einer S-Bahn-Trasse und einem Bolzplatz. Um den Schallschutz zu gewährleisten, werden die den Lärmquellen zugewandten Fenster mit entsprechenden Verglasungen ausgestattet, gestaffelt nach der jeweiligen Schallbeaufschlagung. Zusätzlich erhalten die in Richtung S-Bahn und Bolzplatz orientierten Loggien Schallschutzverglasungen als sogenannte Prallscheiben. Die Ausführungsplanung, die auch Bestandteil des Auftrages ist, wird von dem Architekturbüro spreeformat architekten GmbH aus Berlin erstellt. Die Baumaßnahme soll Ende 2022 abgeschlossen sein.

Mehrfamilienhaus in Flingern.

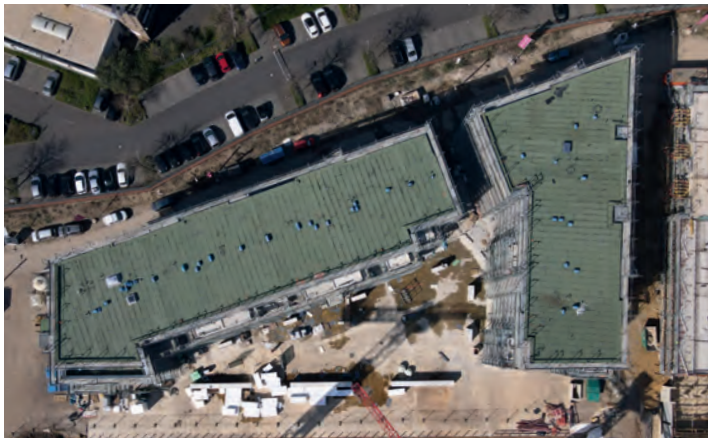


In Ergänzung zum Neubau von drei Mehrfamilienhäusern mit 32 Wohnungen und einer Tiefgarage mit 22 Stellplätzen wurde domoplan nun mit der Ausführung eines im selben Areal befindlichen Mehrfamilienhauses mit zehn Wohnungen sowie der Erweiterung der Tiefgarage um weitere fünf Stellplätze von der SWD Städt. Wohnungsgesellschaft Düsseldorf mbH & Co. KG beauftragt. Das Haus wird energiesparend nach dem KfW-Effizienzhaus-Standard 55 realisiert. Die 2-, 3- und 4-Zimmer-Wohnungen bieten helle Räumlichkeiten mit großzügigen Balkon- und Terrassenanlagen und großen Fensterflächen. Durch diese Nachverdichtungsmaßnahme gewinnt die Stadt Düsseldorf zusätzlich zu den bereits beauftragten 2.200 m² weitere rund 720 m² Wohnfläche zu wirtschaftlich vertretbaren Bedingungen. Mit den Bauarbeiten des Gebäudes, das ebenfalls von pbs architekten Gerlach Wolf Böhning Planungsgesellschaft mbH aus Aachen geplant wurde, wird im Juni begonnen. Die Fertigstellung ist für das 2. Quartal 2022 geplant.

Eigentumswohnungen in Köln-Ehrenfeld.

Auf dem Gelände des ehemaligen Güterbahnhofs in Köln-Ehrenfeld entsteht das „Ehrenveedel“, ein „Viertel im Viertel“ auf insgesamt rund 70.000 m². Alles, was im Alltag wichtig ist, kann bequem zu Fuß, mit dem Fahrrad oder mit öffentlichen Verkehrsmitteln erreicht werden – das Ideal der 15-Minuten-Stadt wird hier verwirklicht. Auf dem Gelände wird auch das PANDION-Projekt Fünf Freunde errichtet, das von dem Architekturbüro RÖMER KÖGELER PARTNER ARCHITEKTEN geplant wurde.

Damit die Eigentümer*innen der 79 Wohnungen trotz des nahen Eisenbahnverkehrs jederzeit einen ruhigen Schlaf genießen können, wurden im Zuge der Gründungsarbeiten umfangreiche Maßnahmen zum Erschütterungsschutz umgesetzt und ein Lärmschutzwall errichtet.



Im September 2020 hat domoplan die Rohbauarbeiten abgeschlossen. Inzwischen laufen die Ausbauarbeiten in den fünf Häusern auf Hochtouren. Die Dachabdichtungsarbeiten sind beendet, die Tiefgarage mit ihren 66 Stellplätzen ist schon gepflastert und gestrichen, an der Fassade werden die Klinkerriemchen auf das Wärmedämm-Verbund-System aufgebracht, und die Rohinstallation der haustechnischen Gewerke ist fast fertig. Im April begannen in den Wohnungen bereits die Fliesen- und Parkettarbeiten.

domoplan setzt dabei, im bewährten Zusammenspiel mit dem Auftraggeber PANDION, auch die individuellen Sonder- und Ausstattungswünsche der einzelnen Erwerber*innen um. Die Fertigstellung des aus zwei Baukörpern mit insgesamt fünf Häusern bestehenden Gebäudeensembles ist zum Ende des dritten Quartals 2021 vorgesehen.

Wohnanlage mit Tiefgarage in Berlin.

Im Mai 2019 erhielt die Berliner Niederlassung von domoplan den Auftrag zur schlüsselfertigen Errichtung einer Wohnanlage mit 42 Mietwohnungen mit rund 3.800 m² Wohnfläche von der Wohnungsbaugenossenschaft GWG „Berliner Bär“ eG. Der zu erstellende Gebäudekomplex liegt im Berliner Ortsteil Oberschöneweide im Bezirk Treptow-Köpenick. Hier befand sich einst eines der bedeutendsten städtischen Fabrikquartiere Deutschlands. Im September 2020, zwei Monate früher als vertraglich vereinbart, hat das Team von domoplan den Neubau an den Bauherrn übergeben, sodass die ersten Bewohner*innen bereits im Oktober 2020 in ihre Wohnungen einziehen konnten.

In einer Bauzeit von nur 15 Monaten konnte das Team von domoplan in enger Zusammenarbeit mit dem Bauherrn und dessen beauftragtem Planungsbüro, dem Architekturbüro Wernecke + Jahn aus Berlin, und weiteren Projektbeteiligten das Projekt fertigstellen. Es besteht aus zwei Baukörpern, die auf einer gemeinsamen Tiefgarage mit 40 Stellplätzen errichtet wurden. Abgerundet wurde die Baumaßnahme durch die großzügige gärtnerische Neugestaltung des neu entstandenen Innenhofes, durch den die neu eingezogenen Mieter*innen sich über eine ruhige Wohnlage freuen können. Natürlich durfte dabei ein Kinderspielplatz für die jungen Bewohner*innen nicht fehlen.

Die Nachbarbebauung des Wohnquartiers wird durch eine straßenbegleitende drei- und viergeschossige Blockrand- bzw. Zeilenbebauung bestimmt. Die gesamte Bauzeit war geprägt von einer konstruktiven und harmonischen Zusammenarbeit aller am Projekt Beteiligten.

Bauen im Bestand.

Viele Einflüsse können die Bausubstanz schädigen und damit den Wert einer Immobilie senken. Im schlimmsten Fall muss eine Immobilie vor ihrer Zeit abgerissen und durch einen Neubau ersetzt werden – auch für die Umwelt und das Klima keine gute Lösung. Mit eigenen Mitarbeiter*innen beseitigen wir Bauschäden aller Art – und sorgen mit Prophylaxe- und Instandhaltungsmaßnahmen dafür, dass keine neuen entstehen. Zu unseren Spezialgebieten gehören Injektionsarbeiten, Mauerwerkssanierungen und Spezial-Abdichtungsarbeiten.

Unsere Leistungen im Bauen im Bestand:

- Teil- und Vollmodernisierung
- Strangsanierung
- Energetische Sanierung
- Konversionsbauten
- Aufstockung von Gebäuden

Bauschädenbeseitigung

- Injektionsarbeiten
- Mauerwerkssanierung
- Abdichtungsarbeiten

Schlüsselfertige Modernisierung und Sanierung – mit uns werden komplexe Aufgaben leichter: Als Generalunternehmer haben wir das große Ganze ebenso im Blick wie die kleinen Details.

Modernes Wohnen am Weißen See.

Nur ein halbes Jahr nach Fertigstellung des ersten Bauabschnittes hat das Berliner domoplan-Team kürzlich die letzten 20 Dachgeschosswohnungen im Berliner Stadtteil Weißensee an den Bauherrn, die Deutsche Wohnen SE, übergeben. Nach den Plänen des Ingenieurbüros SPP aus Berlin entstanden hier insgesamt 50 neue, modern ausgestattete Dachgeschosswohnungen mit einer Wohnfläche von insgesamt ca. 2.500 m², die sich harmonisch in den bestehenden Gebäudekomplex aus den 1930er-Jahren integrieren. Dieser aus weit mehr als 300 Wohnungen sowie drei Gewerbeeinheiten bestehende Komplex war schon zwischen 2017 und 2019 von domoplan umfassend saniert worden. Ein besonderes Augenmerk lag dabei auf der energetischen Ertüchtigung des Bestandes. Nachhaltigkeit und Energieeffizienz sowie zeitgemäße Ausstattung charakterisieren die neuen Wohnungen, die mit Dachterrassen, Parkettböden, Fußbodenheizung sowie Holzfenstern mit elektrischen Sonnenschutzmarkisen ausgestattet sind. Bäder und Küchen gefallen mit modernen Fliesenbelägen, Objekten und Armaturen. Darüber hinaus zählen Deckenspots und beleuchtete Spiegel ebenfalls bereits zur Grundausstattung der mit Tageslicht durchfluteten Bäder. Um den zukünftigen Mieter*innen ein schnelles und sicheres Internet für immer mehr Endgeräte gewährleisten zu können, wurden separate Netzwerkdosen in allen Wohnräumen installiert, die über einen Router direkt aus der Elektro-Unterverteilung angesteuert werden können. Aufgrund der jederzeit partnerschaftlichen und konstruktiven Zusammenarbeit zwischen Bauherren, Planer und dem domoplan-Baustellenteam konnte dieses anspruchsvolle Projekt in unmittelbarer Nähe zum Weißen See zur Zufriedenheit aller Beteiligten unter Einhaltung des Termin- und Kostenrahmens realisiert werden.

Stadtvilla-Sanierung in Dortmund.

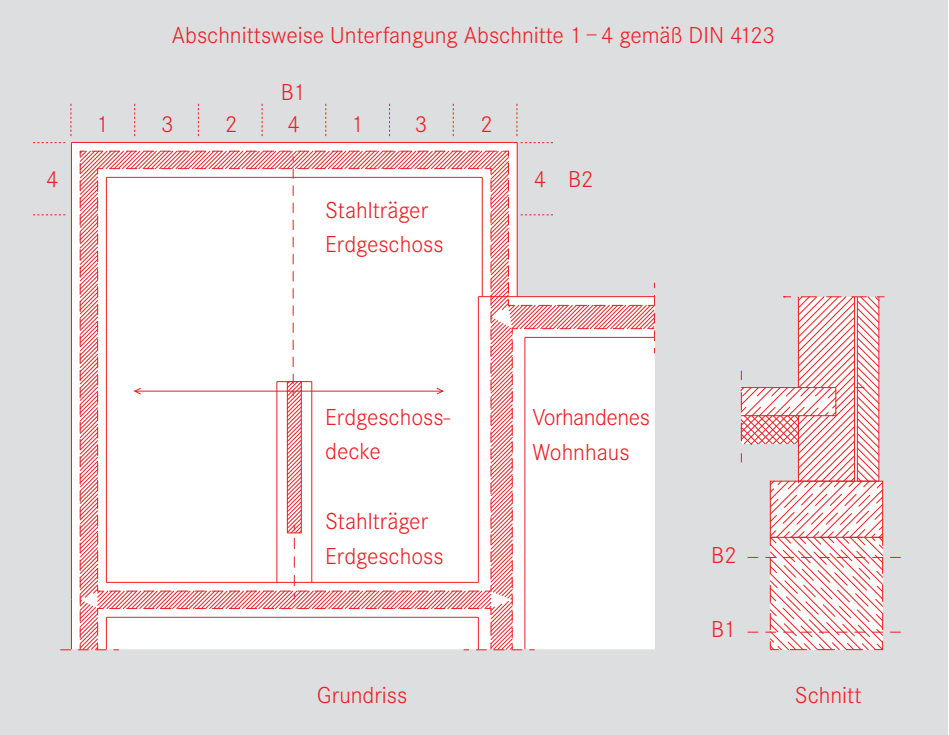
Im Auftrag von VIVAWEST in Gelsenkirchen saniert domoplan östlich des Dortmunder Wallrings in der Kronprinzenstraße eine alte Stadtvilla mit sieben Wohneinheiten. Das viergeschossige, voll unterkellerte Gebäude wurde in den 1910er-Jahren als Wohngebäude im wachsenden „Kaiserviertel“ errichtet, in dem sich im Zuge der Industrialisierung viele Industrielle und Unternehmer ansiedelten. Im Zweiten Weltkrieg wurde das Gebäude erheblich zerstört und 1947 mit den kurz nach Kriegsende zur Verfügung stehenden Baustoffen wieder aufgebaut. Im Laufe der Jahrzehnte kamen bauliche Erweiterungen auf der Südseite hinzu.

Die in die Jahre gekommene Villa wurde zuletzt als Bürogebäude genutzt. Im Rahmen einer Umwidmung zu einem hochwertigen Wohngebäude erfolgt die Kernsanierung durch das Team der domoplan, um somit wieder neuen Wohnraum zu schaffen. Im ersten Schritt wurden sämtliche Ausbauelemente einschließlich Haustechnik, Wandputz und Fenster entfernt und nicht tragende Bausubstanz zurückgebaut. Hierbei war auf die Schadstoffbelastung von Baustoffen Rücksicht zu nehmen.

Nach dem Rückbau des alten Dachstuhls blieben lediglich die tragenden Bauteile wie Treppenläufe, Innen- und Außenwände sowie die Decken zurück. Die Deckenkonstruktion aus dem Wiederaufbaujahr 1947 bestand aus einer sogenannten Kappendecke. Die ursprüngliche Bauaufgabe war es, diese Decken zu erhalten und durch weitere Maßnahmen die Brandschutzqualität F90 zu gewährleisten. Dies erwies sich jedoch aufgrund der vorgefundenen Bausubstanz als unmöglich, sodass die Decken mit Tonziegeln komplett neu gebaut werden mussten. In diesem Zuge wurde auch ein neuer Fahrstuhlschacht mit fünf Etagen aus Stahlbeton ergänzt. Die Neukonzeption der Decken erforderte eine Umplanung. Die besonnene, partnerschaftliche und konstruktive Zusammenarbeit mit dem Auftraggeber und allen Planern bewährte sich dabei. Nach Abschluss der Arbeiten Ende Juni 2021 wird das Gebäude die Annehmlichkeiten eines Neubaus mit dem Charme einer 100 Jahre alten Stadtvilla vereinen.

Unterfangung eines Gebäudes in Ahlen.

Im Vorfeld der Umnutzung eines nicht unterkellerten Wohnhaus-Anbaus wurde domoplan beauftragt, Rissschäden in der Fassade zu beseitigen. Nach Begutachtung des Schadensbildes wurde in Absprache mit dem Auftraggeber ein Ingenieurbüro für Baugrunduntersuchungen hinzugezogen. Es zeigte sich, dass der aus Mergelschichten bestehende Boden wegen der erheblichen Trockenheit der letzten Jahre im Zusammenspiel mit den in der Nähe wachsenden Bäumen zunehmend ausgetrocknet war. Dies hatte zu starken Setzungen geführt, die wiederum die Rissschäden verursachten. Dieser Vorgang ist für tonige Böden hinlänglich bekannt und wird als „Sommerfrost“ bezeichnet. Um ihn zu verhindern, muss der Lasteintrag tiefer in den festen Mergel geführt werden. Für die Unterfangung des Gebäudes wurde ein Tragwerksplaner für statische Berechnungen und Ausführungsplanung nach DIN 4123 hinzugezogen. In genau vorgegebenen Schritten wurden die Streifenfundamente abschnittsweise freigelegt, unterhöhlt und ausbetoniert, sodass schließlich ein zusammenhängendes Fundament unterhalb des vorhandenen Streifenfundaments bis in tragfähige Bodenschichten entstand. Nach einer ausreichenden Abbindezeit des Betons wurden die Risse im Bestandsfundament und im Außenmauerwerk kraftschlüssig injiziert; anschließend erfolgte die Instandsetzung der Fassade. Der Ausbau des zusätzlichen Wohnraums kann nun erfolgen, ohne wiederkehrende Rissschäden befürchten zu müssen. In den nächsten Jahren wird sich erweisen: Es ist auf Dauer immer besser, die Ursache zu beseitigen – und nicht nur die Symptome.



Weiter im Web!

Verliert die Urbanisierung nach Corona an Fahrt? Werden immer mehr Menschen aufs Land ziehen? Wie werden sich die Städte und auch die ländlichen Regionen verändern? Wer profitiert, wer verliert? Welche Strategien sollten ländliche Kommunen verfolgen, um attraktiv für neue Bewohner*innen zu sein? Was müssen Städte tun, um wieder mehr Lebensqualität zu gewinnen? In unserem Blog haben wir einige spannende Beiträge versammelt. Schauen Sie einmal rein:
www.domoplan.net/blog/wo-wollen-wir-in-zukunft-wohnen

Direkt zum Blog: Einfach das Smartphone im Kameramodus auf den QR-Code halten oder mit einer entsprechenden App einscannen – und schon werden Sie automatisch zu unserem Blog geleitet.

domoplan
aktuell | 1 |2021
Impressum:

Herausgeber:
domoplan
Baugesellschaft mbH
Europaplatz 14
44575 Castrop-Rauxel
Fon +49 (0) 2305 · 69 889-00
Fax +49 (0) 2305 · 69 889-09
info@domoplan.net
www.domoplan.net

Niederlassung Berlin
Ordensmeisterstraße 15
12099 Berlin
Fon +49 (0) 30 · 71 09 97-0
Fax +49 (0) 30 · 71 09 97-10
info@domoplanberlin.net
www.domoplan.net

Niederlassung Hamburg
Berzeliusstraße 72
22113 Hamburg
Fon +49 (0) 40 · 73 61 21-0
Fax +49 (0) 40 · 73 61 21-20
info@domoplanhamburg.net
www.domoplan.net

Redaktion:
Victor von Detmering
Matthias Papesch

Konzeption und Gestaltung:
h&h brand design
Platzhoffstraße 15
42115 Wuppertal
www.hhbrand.de

Titelfoto:
© Arthimedes, Shutterstock